



Bellinzona, 2 aprile 2026

RAPPORTO COMMISSIONE DELLA GESTIONE

MM 1047 - Acquisizione della Casa anziani Greina e integrazione nella Rete anziani della Città di Bellinzona

Lodevole Consiglio comunale,
Signora Presidente,
Signore e signori Consiglieri comunali,

1. Premessa

La Commissione della gestione ha esaminato il Messaggio municipale n. 1047 concernente l'acquisizione della Casa anziani Greina e la sua integrazione nella Rete anziani della Città di Bellinzona, rispettivamente nel costituendo Ente autonomo BellinzonaAnziani (BEA), con effetto dal 1° gennaio 2027.

La Commissione ha preso conoscenza della documentazione fornita dal Municipio, delle informazioni complementari ricevute dai servizi amministrativi e delle valutazioni effettuate dal Cantone, in particolare dall'Ufficio anziani e cure a domicilio (UACD).

L'operazione proposta si inserisce in un contesto di evoluzione del settore sociosanitario e nella pianificazione cantonale delle strutture per anziani, nonché nel progetto di costituzione dell'Ente autonomo BellinzonaAnziani, che rappresenterà il futuro modello organizzativo della rete comunale.

La Commissione constata come la proposta municipale sia il risultato di un processo di approfondimento iniziato nel 2022 e sviluppato in collaborazione con la Società cooperativa costruzioni di Bellinzona e con le autorità cantonali competenti.

2. Considerazioni generali

La Casa anziani Greina dispone di 59 posti letto e rappresenta una realtà consolidata nel panorama delle strutture per anziani del Bellinzonese.

La Commissione rileva come l'integrazione nella rete comunale consenta:

- il consolidamento dell'offerta pubblica di posti letto;
- una gestione coordinata delle strutture;
- una razionalizzazione amministrativa e operativa;
- il miglior sfruttamento delle economie di scala;
- una maggiore stabilità gestionale nel medio-lungo periodo.

Alla luce dell'evoluzione demografica e dell'invecchiamento della popolazione, la Commissione condivide l'obiettivo strategico di rafforzare la rete cittadina delle case anziani.

Secondo la pianificazione cantonale del settore, nel Bellinzonese si prevede infatti un deficit significativo di posti letto nei prossimi anni. L'acquisizione della Casa anziani Greina rappresenta pertanto una misura coerente con le esigenze future del territorio. La Commissione valuta positivamente anche la prospettiva di sostituzione della struttura esistente con una nuova casa anziani entro un orizzonte temporale di circa 10–12 anni, con una capacità ipotizzata di circa 100 posti letto.

3. Aspetti finanziari

Dal profilo finanziario la Commissione ha esaminato con particolare attenzione le condizioni dell'acquisizione.

L'immobile verrà acquistato al valore contabile stimato al 31 dicembre 2026, pari a CHF 2'484'958.38.

La Commissione prende atto che:

- l'ammortamento ordinario dell'immobile sarà riconosciuto dal Cantone nel mandato di prestazione;
- il valore residuo sarà coperto tramite ammortamento straordinario al momento della futura dismissione;
- gli investimenti di manutenzione saranno in parte sussidiati dal Cantone;
- gli oneri finanziari residui saranno riconosciuti nel mandato di prestazione.

La Commissione rileva pertanto come l'operazione sia stata strutturata con l'obiettivo di garantire una sostanziale neutralità finanziaria per la Città, obiettivo che appare realistico alla luce degli accordi raggiunti con il Cantone.

Particolare attenzione è stata dedicata al tema della previdenza professionale del personale. Il costo di passaggio alla cassa pensione comunale è stimato tra CHF 500'000 e CHF 1'000'000, ma verrà sostenuto congiuntamente da Cantone e Comune e diluito nel tempo grazie al periodo transitorio previsto.

La Commissione prende atto che l'impatto salariale derivante dall'introduzione del Regolamento organico dei dipendenti (ROD) è stimato in circa CHF 70'000 annui, importo ritenuto sostenibile.

4. Aspetti gestionali e organizzativi

La Commissione valuta positivamente la gestione transitoria attuata dal 2023, che ha permesso di garantire continuità operativa e stabilità organizzativa.

Il coinvolgimento diretto della Rete anziani della Città ha consentito una progressiva integrazione della struttura sotto il profilo operativo, informatico e gestionale.

Questo approccio graduale riduce sensibilmente i rischi legati al passaggio definitivo previsto nel 2027.

La Commissione ritiene adeguate le misure previste per l'integrazione del personale, che garantiscono:

- il mantenimento dei diritti acquisiti;
- l'equiparazione salariale;
- la stabilità occupazionale;
- la continuità delle prestazioni.

Positiva è inoltre la previsione di integrare la struttura nel modello di gestione multi-struttura previsto per il futuro Ente BellinzonaAnziani.

5. Aspetti logistici e strutturali

La Commissione prende atto che l'edificio attuale risale al 1966 e presenta evidenti limiti strutturali legati alla vetustà.

Gli interventi di manutenzione straordinaria immediata sono stimati in circa CHF 1.5 milioni, con ulteriori circa CHF 330'000 previsti nei successivi dieci anni.

Pur trattandosi di importi significativi, la Commissione rileva che:

- gli interventi risultano necessari per garantire sicurezza e qualità delle cure;
- i lavori saranno oggetto di specifici messaggi municipali;
- è previsto un sostegno cantonale compreso indicativamente tra il 30% e il 50%;
- i costi residui saranno riconosciuti nel mandato di prestazione.

La Commissione ritiene pertanto che la scelta di mantenere operativa la struttura per un periodo limitato sia giustificata in attesa della realizzazione di una nuova struttura.

6. Audizione

Nel corso dell'audizione con i rappresentanti del Municipio e dell'Amministrazione sono stati approfonditi anche gli aspetti legati all'acquisizione della Casa per anziani Greina e alla sua integrazione nella rete delle strutture cittadine.

Il Municipio ha spiegato che le trattative con l'attuale proprietario, la Società cooperativa costruzioni Greina, sono state avviate nel 2022. L'integrazione della struttura nella rete delle case per anziani della Città è prevista a partire dal 1° gennaio 2027, subordinatamente all'approvazione del Consiglio comunale.

La struttura dispone attualmente di 59 posti letto destinati a soggiorni definitivi e impiega complessivamente 65 collaboratori. Dal 2023 la gestione operativa della struttura è già affidata in modo transitorio alla Città, circostanza che ha permesso di acquisire una conoscenza diretta della realtà gestionale e organizzativa della casa per anziani.

L'acquisizione dell'immobile avverrà sulla base del valore contabile residuo, stimato a fine 2026 in circa 2.48 milioni di franchi. Il debito ipotecario residuo verrà nel frattempo rimborsato dalla cooperativa proprietaria. Il Cantone continuerà inoltre a riconoscere nel mandato di prestazione gli oneri legati all'ammortamento e agli interessi, rendendo l'operazione sostanzialmente neutra dal punto di vista patrimoniale per il Comune.

Per quanto concerne il personale, è previsto che a partire dal 1° gennaio 2027 tutti i collaboratori saranno integrati nell'organico della Città e passeranno al Regolamento organico dei dipendenti della Città (ROD). Per la previdenza professionale è stato concordato un periodo transitorio di quattro anni prima del passaggio alla cassa pensioni della Città, al fine di limitare l'impatto finanziario sui dipendenti.

Durante l'audizione è stato inoltre ricordato che la struttura Greina presenta una prospettiva di utilizzo stimata in circa 10–12 anni. Nel frattempo, sono previsti interventi di manutenzione straordinaria per un importo indicativo di circa 1.9 milioni di franchi, in parte sussidiati dal Cantone.

Parallelamente il Municipio sta valutando la realizzazione di una nuova casa per anziani con una capacità indicativa di circa 100 posti letto, destinata in prospettiva a sostituire la struttura Greina e ad aumentare complessivamente l'offerta di posti disponibili.

Nel corso della discussione le Commissioni della gestione hanno posto alcune domande di approfondimento riguardo ai diversi aspetti dell'operazione. In merito alla neutralità finanziaria dell'acquisizione, il Municipio ha precisato che i costi saranno coperti tramite i contributi cantonali che riconoscono gli ammortamenti e gli interessi sul debito residuo, evitando quindi oneri diretti per le finanze comunali.

Per quanto riguarda lo stato e la vetustà dell'edificio, è stato indicato che sono previsti interventi di manutenzione per circa 1.5 milioni di franchi, anch'essi potenzialmente sussidiati dal Cantone.

Relativamente al futuro passaggio del personale alla cassa pensione comunale, il Cantone parteciperà ai costi dell'operazione. L'onere complessivo è attualmente stimato tra circa 500'000 e 1 milione di franchi, ma dipenderà dalla situazione effettiva dei dipendenti al momento del trasferimento previsto nel 2030.

Infine, per quanto concerne la realizzazione della futura nuova struttura per anziani con circa 100 posti letto, il Municipio ha indicato che le valutazioni relative ai possibili sedimi e alla tempistica di realizzazione sono attualmente ancora in fase di approfondimento.

7. Osservazioni e criticità

La Commissione riconosce che il progetto presenta alcune criticità che dovranno essere attentamente monitorate.

In particolare:

Vetustà della struttura

L'edificio presenta limiti funzionali e richiederà interventi significativi nei prossimi anni. Sarà importante evitare investimenti eccessivi su una struttura destinata a essere sostituita nel medio termine.

Costi previdenziali

Il costo di passaggio alla nuova cassa pensione non è ancora definito con precisione. La Commissione ritiene opportuno che il Municipio continui a negoziare con il Cantone per garantire un'equa ripartizione degli oneri.

Neutralità finanziaria

La neutralità finanziaria prevista dipende in misura rilevante dal mantenimento degli impegni cantonali. La Commissione invita pertanto il Municipio a vigilare affinché tali impegni siano formalizzati nei mandati di prestazione.

Progetto della nuova struttura

La realizzazione di una nuova casa anziani dovrà essere pianificata con sufficiente anticipo per evitare soluzioni provvisorie prolungate nel tempo.

8. Conclusioni

La Commissione della gestione ritiene che l'acquisizione della Casa anziani Greina rappresenti una scelta coerente con la strategia della Città nel settore delle politiche per la terza età e con la pianificazione cantonale.

L'operazione consente di consolidare la rete delle strutture comunali, garantire continuità assistenziale e rafforzare il ruolo pubblico nell'offerta di prestazioni per anziani.

Dal profilo finanziario, l'operazione appare sostenibile e impostata secondo criteri prudenziali.

La Commissione giudica inoltre positiva la gestione transitoria attuata e ritiene che le condizioni siano mature per il passaggio definitivo previsto nel 2027.

9. Proposta di risoluzione

Visto quanto precede, la Commissione della gestione invita il Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. È approvata l'acquisizione in proprietà della Casa anziani Greina (mappali 4280 e 5848 RFD Bellinzona) dalla Società cooperativa costruzioni alla Città di Bellinzona con effetto 1. gennaio 2027.
2. È concesso al Municipio un credito di CHF 2'484'958.38 per l'acquisizione dell'immobile della Casa anziani Greina.
3. La spesa è posta a carico del conto di investimento del Comune.
4. È approvato l'inserimento di costi e ricavi della gestione ordinaria della Casa anziani Greina nel conto di gestione della Rete Anziani della Città di Bellinzona con il Preventivo 2027. È riservato il trasferimento di questi costi all'Ente autonomo BellinzonaAnziani della Città, a decorrere dalla data di avvio operativo.
5. È autorizzato il trasferimento del personale della Casa anziani Greina all'Ente autonomo BellinzonaAnziani della Città, con statuto ROD.
6. Il Municipio è incaricato del seguito della procedura.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE DELLA GESTIONE

Andrea Cereda

Brenno Martignoni Polti, con riserva

Michele Egloff

Marco Pellegrini

Pietro Ghisletta

Lorenza Röhrenbach, con riserva

Sacha Gobbi

Patrick Rusconi, relatore

Martina Malacrida Nembrini